



Catalogue de conception de logements

Estimation sommaire des coûts de
construction | Yukon, Territoires du
Nord-Ouest, Nunavut

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642

centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7



Logement, Infrastructures
et Collectivités Canada

Housing, Infrastructure
and Communities Canada

Canada



Avis de non-responsabilité

Société canadienne d'hypothèques et de logement et gouvernement du Canada. Tous droits réservés. L'information contenue dans le présent rapport a été élaborée avec l'appui de Vermeulens.

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles de spécialistes en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. L'information, les analyses et les opinions contenues dans la présente publication sont appuyées par diverses sources réputées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie. L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'utilisation des renseignements, du matériel et des techniques qui y sont décrits, ainsi que de toute mesure prise en les consultant ou en s'y fiant. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources professionnelles adéquates pour établir ce qui est sûr et convenable dans leur cas particulier. La SCHL et le gouvernement du Canada se dégagent de toute responsabilité relativement aux conséquences découlant de l'utilisation des renseignements, du matériel et des techniques décrits dans cette publication.

Estimation sommaire des coûts de construction | Yukon, Territoires du Nord-Ouest, Nunavut

Le tableau ci-dessous présente les fourchettes estimatives des coûts de construction essentiels prévus pour les différents types de modèles tirés du Catalogue de conception de logements. Ces fourchettes sont fondées sur les estimations des coûts de construction de catégorie B préparées par Vermeulens au premier trimestre de 2025 et sur les consultations avec les constructeurs qui connaissent bien ces types de logements. Les fourchettes rendent compte des différences dans les terrains, le choix des plans, la qualité de finition, les matériaux et les coûts de la main-d'œuvre.

Les coûts de construction réels peuvent varier considérablement et changer au fil du temps en raison d'un éventail de facteurs. Consultez la liste détaillée des hypothèses et des coûts exclus pour comprendre ce qu'incluent ces estimations. Il est fortement recommandé de travailler avec un professionnel qualifié, un constructeur et/ou un consultant lors de l'élaboration d'un budget de projet et d'un modèle financier pro forma.

Type de modèle	Nombre d'unités ¹	Aire de bâtiment brute (pi ²)	Fourchette estimative des coûts de construction essentiels totaux (\$)	Fourchette des coûts moyens par unité (\$/unité)	Fourchette des coûts moyens par pied carré de l'aire de bâtiment (\$/pi ²)
Logement accessoire - Raccordé	1	567	352 000 \$ à 502 000 \$	352 000 \$ à 502 000 \$	620 \$ à 885 \$
Logement accessoire - Raccordé avec Garage	1	1292	581 000 \$ à 830 000 \$	581 000 \$ à 830 000 \$	450 \$ à 643 \$
Logement accessoire – Non raccordé	1	534	404 000 \$ à 577 000 \$	404 000 \$ à 577 000 \$	756 \$ à 1 080 \$
Maison en rangée - Raccordée ²	6	11 694	4 826 000 \$ à 6 032 000 \$	805 000 \$ à 1 006 000 \$	413 \$ à 516 \$
Maison en rangée – Non raccordée ²	4	4 650	2 950 000 \$ à 3 688 000 \$	738 000 \$ à 922 000 \$	635 \$ à 793 \$
Quadruplex – Raccordé	4	4 235	2 344 000 \$ à 2 930 000 \$	586 000 \$ à 733 000 \$	554 \$ à 692 \$
Quadruplex – Non raccordé	4	4 957	3 756 000 \$ à 4 694 000 \$	939 000 \$ à 1 174 000 \$	758 \$ à 947 \$
Sixplex – Raccordé	6	6 588	3 255 000 \$ à 4 069 000 \$	543 000 \$ à 679 000 \$	495 \$ à 618 \$
Sixplex – Non raccordé	6	7 953	4 576 000 \$ à 5 720 000 \$	763 000 \$ à 954 000 \$	576 \$ à 720 \$

¹ Pour en savoir plus sur la composition des unités et la superficie locative par unité, consultez le tableau « Composition des unités et aire de plancher » à la page suivante.

² Les coûts et l'aire de bâtiment brute de Maison en rangée - Raccordée sont fondés sur la construction d'un immeuble de trois maisons en rangée de deux unités chacune, disposées côte à côte (six unités au total). Les coûts et l'aire de bâtiment brute de Maison en rangée - Non raccordée sont fondés sur la construction d'un immeuble de deux maisons en rangée de deux unités chacune, disposées côte à côte (quatre unités au total). Si l'on construit moins de maisons en rangée, le coût par unité et le coût par pied carré devraient augmenter en raison de la réduction des gains d'efficacité en lien avec le terrain, la main-d'œuvre et les coûts des matériaux.

Composition des unités et aire de plancher | Yukon, Territoires du Nord-Ouest, Nunavut

Unité	Composition des unités	Superficie des unités*
Logement accessoire - Raccordé aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	1 chambre, 1 salle de bain	41,4 m ² (446 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	1 chambre, 1 salle de bain	41,4 m ² (446 pi ²)
Logement accessoire - Raccordé avec garage		
Unité 1 (U1)	1 chambre, 1 salle de bain	48 m ² (518 pi ²)
Logement accessoire - Non raccordé aux services municipaux		
Unité 1 (U1) - Option 1	1 chambre, 1 salle de bain	38 m ² (409 pi ²)
Unité 1 (U1) - Option 2	1 chambre, 1 salle de bain	29,7 m ² (320 pi ²)
Maison en rangée - Raccordée aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	3 chambres, 3 salles de bains	155,1 m ² (1670 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	3 chambres, 2 salles de bains	155,1 m ² (1670 pi ²)
Unité 2 (U2)	3 chambres, 3 salles de bains	155,7 m ² (1676 pi ²)
Unité 2 -Alt (U2a)	3 chambres, 2 salles de bains	155,7 m ² (1676 pi ²)
Maison en rangée – Non raccordée aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	2 chambres, 1 salle de bain	112,8 m ² (1214 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	2 chambres, 1 salle de bain	112,8 m ² (1214 pi ²)
Unité 2 (U2)	1 chambre, 1 salle de bain	68,7 m ² (739 pi ²)
Quadruplex – Raccordé aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	2 chambres, 1 salle de bain	59,1 m ² (636 pi ²)
Unité 2 (U2)	3 chambres, 1,5 salle de bains	106 m ² (1141 pi ²)
Unité 2-Alt (U2a)	2 chambres, 1 salle de bain	106 m ² (1141 pi ²)
Unité 3 (U3)	2 chambres, 1 salle de bain	59,1 m ² (636 pi ²)
Unité 4 (U4)	3 chambres, 1,5 salle de bains	110,4 m ² (1188 pi ²)
Quadruplex – Non raccordé aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	3 chambres, 1 salle de bain	122,6 m ² (1320 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	2 chambres, 1 salle de bain	122,6 m ² (1320 pi ²)
Unité 2 (U2)	2 chambres, 1 salle de bain	123,1 m ² (1326 pi ²)
Unité 2-Alt (U2a)	2 chambres, 1 salle de bain	123,1 m ² (1326 pi ²)
Unité 3 (U3)	1 chambre, 1 salle de bain	68,4 m ² (736 pi ²)
Unité 4 (U4)	2 chambres, 1 salle de bain	68,8 m ² (741 pi ²)

Sixplex – Raccordé aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	2 chambres, 1 salle de bain	65,5 m ² (705 pi ²)
Unité 2 (U2)	3 chambres, 1,5 salle de bains	95,8 m ² (1031 pi ²)
Unité 2 -Alt (U2a)	2 chambres, 1 salle de bain	95,8 m ² (1031 pi ²)
Unité 3 (U3)	2 chambres, 1 salle de bain	63,1 m ² (680 pi ²)
Unité 4 (U4)	3 chambres, 1,5 salle de bains	95,9 m ² (1032 pi ²)
Unité 5 (U5)	2 chambres, 1 salle de bain	63,1 m ² (680 pi ²)
Unité 6 (U6)	3 chambres, 1,5 salle de bains	95,9 m ² (1032 pi ²)
Sixplex – Raccordé aux services municipaux		
Unité 1 (U1)	3 chambres, 1 salle de bain	122,6 m ² (1320 pi ²)
Unité 1-Alt (U1a)	2 chambres, 1 salle de bain	122,6 m ² (1320 pi ²)
Unité 2 (U2)	2 chambres, 1 salle de bain	123,2 m ² (1326 pi ²)
Unité 2 -Alt (U2a)	2 chambres, 1 salle de bain	123,2 m ² (1326 pi ²)
Unité 3 (U3)	1 chambre, 1 salle de bain	69,7 m ² (750 pi ²)
Unité 4 (U4)	3 chambres, 1 salle de bain	122,6 m ² (1320 pi ²)
Unité 5 (U5)	2 chambres, 1 salle de bain	123,2 m ² (1326 pi ²)
Unité 6 (U6)	1 chambre, 1 salle de bain	69,7 m ² (750 pi ²)

** La superficie des unités indiquée est la superficie locative. La somme des superficies locatives d'un bâtiment sera légèrement différente de l'aire de bâtiment brute.*

Notes sur les coûts | Yukon, Territoires du Nord-Ouest, Nunavut

1. Les coûts sont fondés sur les données du **premier trimestre de 2025**. Ils devraient être rajustés pour tenir compte de l'inflation des prix de la construction au fil du temps.
2. La ville de référence pour l'établissement des coûts est Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest). Les coûts de construction varient considérablement d'une région à l'autre au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut. Il faut s'attendre, surtout dans les collectivités éloignées, à des coûts nettement plus élevés en raison notamment des facteurs suivants :
 - Variations saisonnières dans l'accès aux matériaux et à la main-d'œuvre, ce qui comprend l'utilisation des routes de glace d'hiver et du transport aérien et maritime.
 - Longues distances d'expédition et coûts élevés pour le transport par avion ou par barge.
 - Période limitée pour la livraison de matériaux; cette période pourrait ne pas correspondre aux calendriers de construction, si bien qu'il faut planifier et aménager des espaces d'entreposage.
 - Disponibilité limitée de la main-d'œuvre, ce qui nécessite de faire venir d'ailleurs de la main-d'œuvre qualifiée et des gens de métier et fait donc augmenter les coûts.
 - Courte durée de la saison de construction, qui peut obliger à accélérer le rythme des travaux et à payer des heures supplémentaires.

Les utilisateurs du catalogue qui veulent construire des logements dans des collectivités éloignées doivent prévoir une marge de contingence supplémentaire pour tenir compte des problèmes liés à la situation géographique, décrits ci-dessus. Par rapport aux coûts de base présentés pour Yellowknife, les coûts pour ces collectivités peuvent être multipliés par 1,5, voire doubler. On recommande fortement aux utilisateurs de travailler avec un constructeur qui connaît bien les réalités de la construction dans la région où ils veulent bâtir afin de préparer les budgets de leurs projets.

3. Pour calculer la fourchette des coûts moyens par unité (\$/unité), divisez le total des coûts de construction essentiels par le nombre d'unités dans l'immeuble. Lorsque vous comparez les coûts moyens par unité de différents types d'immeubles, assurez-vous de tenir compte de la taille et de la composition des unités ainsi que d'autres facteurs qui peuvent influencer sur les coûts par unité.
4. Les estimations sont fondées sur les hypothèses de conception décrites dans les documents de conception technique. Ces hypothèses sont énoncées à la page suivante pour chaque composant du bâtiment. Toute modification du plan ou tout ajustement nécessaire en raison des conditions du terrain peut entraîner des changements dans les coûts de construction essentiels.
5. Les estimations reflètent les coûts d'un seul projet de construction intercalaire. Elles ne tiennent pas compte des économies d'échelle potentielles ni des économies qui pourraient être réalisées à mesure que les constructeurs se familiariseront avec les modèles prototypiques.
6. Les frais généraux et les profits associés à un entrepreneur général ont été inclus dans les estimations au taux présumé de 15 %. Ce taux peut varier selon le contrat de construction ou l'entente de gestion des travaux en vigueur; vous devrez donc l'ajuster en conséquence.

7. Aucune provision pour les éventualités liées à la conception et à la construction n'est incluse dans les estimations. Il est recommandé de prévoir une provision pour éventualités en lien avec les coûts essentiels (de 5 à 10 %). Elle vous permettra d'atténuer les risques liés aux conditions du terrain, aux exigences municipales ou aux changements dictés par le propriétaire en ce qui concerne l'approvisionnement et la qualité du bâtiment.
8. Les estimations ciblent un niveau de qualité moyen pour les finitions intérieures, le bardage et les matériaux de couverture. Les changements visant à augmenter ou à réduire la qualité des finitions ou des installations mécaniques, à choisir d'autres matériaux dans le cadre de l'analyse du cycle de vie ou à accroître la résilience (par l'ajout d'une toiture métallique, par exemple) auront une incidence sur les coûts. Votre budget devra être rajusté en conséquence.

Liste des hypothèses | Yukon, Territoires du Nord-Ouest, Nunavut

Les estimations sont fondées sur les hypothèses de conception définies dans les documents de conception technique et énoncées ci-dessous pour les principaux composants du bâtiment. Les modifications de conception qui diffèrent de ces hypothèses ou qui deviennent nécessaires en raison des conditions du terrain influenceront sur les coûts de construction.

Composant du bâtiment	Hypothèses relatives aux coûts
Fondations/excavation	Raccordé - Sol ayant une capacité portante normale, foundations en béton coulé avec semelle filante en béton Non raccordé – Fondation surélevée à ossature tridimensionnelle
Structure de l'étage le plus bas	Dalle de béton sur terre-plein
Assemblage de parement extérieur	Bardage en métal, isolant extérieur rigide selon l'assemblage de modèle W1
Fenêtres et portes	Fenêtres et portes pour usage résidentiel à triple vitrage
Revêtement de toit en pente	Membrane de bitume modifié, assemblage de toiture selon le modèle prototypique R1
Revêtement de toit plat (terrasse)	S.o.
Construction incombustible	Assemblages incombustibles selon les modèles prototypiques
Cloisons intérieures	Poteaux de bois et cloisons en plaque de plâtre, sauf indication contraire dans le modèle prototypique
Finitions intérieures, portes, menuiseries et accessoires	Qualité de finition résidentielle moyenne
Plomberie et drainage	Ensemble des canalisations et appareils sanitaires résidentiels nécessaires
Électricité, éclairage et appareils	Tableaux de distribution et raccordements d'alimentation, commandes et appareils d'éclairage résidentiels types
Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation	Selon l'option de base indiquée dans les modèles prototypiques - appareil de chauffage au mazout et chauffe-eau domestique électrique

Coûts inclus et exclus

Coûts inclus

Tous les coûts directs de l'entrepreneur général et des sous-traitants pour la construction du bâtiment, les conditions générales et les exigences générales, y compris les éléments ci-contre :

Supervision du chantier
Ouvriers
Palissades de chantier
Protection générale
Outils
Équipement
Sécurité
Fournitures de construction générales
Nettoyage progressif
Assurance de responsabilité civile générale
Frais généraux et bénéfices de l'entrepreneur général

Coûts exclus

Les éléments ci-contre sont exclus des estimations de coûts et doivent donc être pris en compte séparément :

TVH
Cautionnement de l'entrepreneur
Coût d'emprunt
Frais juridiques
Coût du terrain
Provision pour éventualités (conception, construction, appel d'offres, projet)
Augmentation des coûts (par rapport aux données du premier trimestre de 2025)
Coûts accessoires, frais généraux et profits pour le propriétaire/promoteur
Permis d'aménagement/de construction et autres permis municipaux
Droits d'aménagement
Démolition et aménagement du site
Viabilisation (eau, égouts, électricité, gaz naturel)
Aménagement paysager (à l'aide de matériaux inertes et de matériaux végétaux)
Autres options de système de chauffage, de ventilation et de climatisation ou amélioration des aménagements accessibles indiqués dans les dessins prototypiques